

Gutachten



99091 Erfurt-Gispersleben
Gubener Straße 22

Eigentumswohnung Nr. 3

Az.: K 39/24



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten und 11 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 104/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 39/24

Unser Zeichen: GZ 104/25

PLZ: 99091	Ort: Erfurt-Gispersleben	Gemarkung: Gispersleben-Kiliani
	Straße: Gubener Straße 22	Flur: 7
	Eigentumswohnung Nr. 3	Flurstück: 126/1
	Miteigentumsanteil 174,17/1.000	Größe: 1.182 m²



Kurzbeschreibung: **Eigentumswohnung**

befindet sich im nordwestlichen Erfurter Ortsteil Gispersleben, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit rückwärtigen Anbauten, einem Carport, einer Fertigteildoppelgarage sowie einem historischen Nebengebäude, lt. Teilungserklärung aufgeteilt in sechs Eigentumswohnungen, die Nebengebäude wurden als Sondernutzungsrechte unterteilt bzw. dienen als Funktionsräume

Mehrfamilienhaus:

Baujahr ca. 2020/21, Massivbauweise, KS-Mauerwerk, Dachgeschoss tlw. Holzrahmenbauweise, nicht unterkellert, zweigeschossig, ausgebauten Dachgeschoss, geplante Änderung Teilungserklärung/Baugenehmigung (Ausbau Spitzboden)

Eigentumswohnung Nr. 3, Lage 1. Obergeschoss

Raumaufteilung: Diele, Abstellraum, WC, Bad, drei Zimmer, davon ein großer Wohnraum mit Küchenbereich, rückwärtiger Balkon (aktuelle Größe baurechtlich nicht genehmigt)

Wohnfläche: ca. 95,81

Gesamtzustand: überwiegend gut, aktuell fehlende Abnahme Gemeinschaftseigentum

Sondernutzungsrechte an Garage/Abstellraum A3/G3

Bewertungstichtag: 05.02.2025

Verkehrswert: 309.000,00 €

- a) Die Eigentumswohnung ist nicht vermietet.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Mehrfamilienhaus steht nicht unter Denkmalschutz. Das Nebengebäude mit Mauer ist als Einzeldenkmal ausgewiesen.
- f) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift lautet: 99091 Erfurt-Gispersleben, Gubener Straße 22
- i) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
 Peter Hornung
 Am Plänchen 1
 99091 Erfurt-Gispersleben
- j) Es besteht eine Energieausweis (Anlage Gutachten).
- k) Es besteht eine WEG-Verwaltung (separates Schreiben).

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Mehrfamilienhaus, allgemeine Kurzbeschreibung	10
3.5.2	Eingeschossiges historisches Nebengebäude	14
3.5.3	Doppelgarage (Sondernutzung A3/G3)	16
3.6	Wohnflächen	17
3.7	Außenanlagen	17
4.	Wertermittlung	18
4.1	Definition des Verkehrswertes	18
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	18
4.4	Bodenwert	19
4.4.1	Entwicklungszustand	19
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	19
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	21
4.5.1	Vorbemerkungen	21
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	23
4.5.3	Ertragsansätze	24
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	25
4.5.5	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	26
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	27
5.	Vergleichswertverfahren	28
6.	Verkehrswert	29

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Lageplan Sondernutzungsrechte

Grundriss lt. Baugenehmigung

Grundriss lt. Abgeschlossenheit

Grundriss tatsächliche Raumaufteilung

Energieausweis

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 39/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung des Wohneigentums in 99091 Erfurt-Gispersleben, Gubener Straße 22, Eigentumswohnung lfd. Nr. 3, einschließlich des Gemeinschaftseigentums im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen und bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden schriftlich zum Ortstermin am 05.02.2025, 14.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung der Eigentumswohnung konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Vertreter einer Gläubigerin
Frau Dipl.-Ing. Ök. D. Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Auftrag vom 03.12.2024, Beschluss vom 03.12.2024

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2024/2025

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses
Erfurt von 2020 bis 2024

Bodenrichtwertinformationen des Gutachterausschusses
Erfurt zum Stichtag 01.01.2024

Sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- WEG-Verwaltung vom 12.02.2025
- Internetseite der Stadt
- Gläubiger

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Erfurt ist Landeshauptstadt vom Freistaat Thüringen und hat rd. 218.830 Einwohner (Stand 30.06.2024, Thüringer Landesamt für Statistik vom 30.04.2025)
- die Lage der Stadt ist im Übergang zwischen Thüringer Becken und Vorland vom Thüringer Wald
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck - Görlitz, BAB 71 Sangerhausen – Schweinfurt mit Anbindung an die BAB 38 Göttingen - Leipzig sowie die tlw. vierspurig ausgebauten B 4 in Richtung Nordhausen - Ilmenau
- IC- sowie ICE-Anschluss vorhanden
- der Hauptbahnhof Erfurt ist Drehkreuz für die ICE-Verbindungen Frankfurt - Dresden und Berlin – München, Hamburg - München
- Flughafen Erfurt-Weimar mit einem guten Anschluss an den ÖPNV
- die Stadt Erfurt besitzt einen sehr schönen alten kulturhistorischen Stadtkern
- die Messe Erfurt und die ansässigen Medienanstalten Mitteldeutscher Rundfunk, sowie der Kika (Kinderkanal) vervollständigen das Angebot einer Großstadt für Bürger, Touristen und Geschäftsleute

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich im nordwestlichen Erfurter Ortsteil Gispersleben (ca. 6,3 km bis in die Altstadt)
- innerhalb des Zentrums des alten Ortskerns
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von geschlossener Wohnbebauung von kleinen Mehrfamilienwohnhäusern bzw. Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern sowie dörflich geprägter Mischbebauung
- ein Supermarkt (Aldi) befindet sich ca. 700 m entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Thüringen Park (ca. 2,4 km), ebenso kann der Globus Markt in Mittelhausen aufgesucht werden (ca. 3,4 km)
- eine Kindertagesstätte und eine Grundschule können in Gispersleben besucht werden, weiterführende Schulen stehen im Randbereich von Erfurt zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung ist im Ortsteil durch verschiedene Ärzte (Zahnarzt, Allgemeinmediziner) gesichert
- Anschluss an den ÖPNV besteht über die Bushaltestelle (ca. 80 m) Richtung Erfurt
- Anschluss an die Bundesautobahn A 71 Sömmerda - Schweinfurt besteht an der Anschlussstelle Mittelhausen (ca. 3 km entfernt)
- Topographie
nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung
Anliegerstraße
- innere Erschließung
seitliche Zufahrt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Gispersleben-Kiliani
Grundbuchband Blatt 12303

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1	7	126/1	Gubener Straße 21	1.182	174,17/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.Obergeschoss links Nr. WE 3 lt. Aufteilungsplan, nebst Garage/Abstellraum Fläche A3/G3 als Sondernutzungsrecht

- Anmerkung: Die Miteigentumsanteile wurden aus der Teilungserklärung übernommen, eine Überprüfung in Verbindung mit der angegebenen Quadratmetergröße erfolgte nicht.

Grundbuch:

Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Auflassungsvormerkung (bleibt ohne Wertansatz, da beim Bestehen bleiben der Auflassungsvormerkung kein positiver Verkehrswert darstellbar ist)

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.10.2024 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand entsprechend §§ 2, 5 und 11 ImmoWertV

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Das Grundstück befindet sich entsprechend den Internetangaben der Stadt Erfurt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 2017) als Mischgebiet ausgewiesen.

In der weiteren Betrachtung wird daher das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt.

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit angrenzendem eingeschossigen Anbau bebaut.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen beim Bauamt Erfurt, stellt sich die baurechtliche Situation wie folgt dar:

- Baugenehmigung von 2018 über den Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 2018 (entspricht der Baugenehmigung von 2018)
- Baugenehmigungsfiktion durch Verfristung über die Vergrößerung Wintergarten/Balkon im Jahr 2021

Die tatsächliche Größe der errichteten, rückwärtigen Anbauten/Balkonen ist tlw. größer gegenüber der Baugenehmigungsfiktion von 2021.

Durch die weiteren Änderungen gegenüber dieser Baugenehmigungsfiktion (insbesondere nachträgliche Genehmigung geplanter Ausbau Spitzboden, daher neue Gebäudeklasse, in Verbindung mit Ergänzung Brandschutzkonzept entsprechend Angaben der zuständigen Bearbeiterin im Bauordnungsamt), ist insbesondere ein Rückbau des übertiefen Balkons in der Eigentumswohnung Nr. 3 (ca. 3,20 m) wahrscheinlich bzw. unsicher ob dieser nachträglich genehmigt werden kann (auch in Verbindung mit der nicht genehmigten Tiefe des Anbaus im Erdgeschoss).

Die tatsächliche Raumstruktur der Eigentumswohnung Nr. 3 weicht von den Angaben der Baugenehmigung bzw. Teilungserklärung/Abgeschlossenheitsbescheinigung ab (Vier-Raum-Wohnung lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung, tatsächlich Drei-Raum-Wohnung).

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen daher nur teilweise unterstellt.

Baulasten bestehen lt. vorliegenden Bauunterlagen nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem Grundstück sind die notwendigen Stellplätze offensichtlich nachgewiesen.

Denkmalschutz

Das neu errichtete Wohngebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Entsprechend der aktuellen Denkmalschutzliste Thüringen des Landesamtes für Denkmalpflege (Stand 01.04.2025) ist das Nebengebäude mit Mauer als Einzeldenkmal ausgewiesen.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten, Energieausweis

Erschließungskosten:

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaukosten mehr erhoben. Die Abwasserbeiträge erfolgen über die laufenden Verbrauchskosten.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aus den Baugenehmigungsunterlagen gehen keine Angaben über mögliche Altlastenverdachtsflächen hervor.

Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis:

verbrauchsabhängiger Energieausweis vom 10.11.2023

Endenergieverbrauch 62,58 kWh/(m² a)

Primärenergieverbrauch 68,84 kWh/(m² a)

(Anlage)

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit rückwärtigen eingeschossigen Anbauten, einem rückwärtigen Carport, einer Fertigteildoppelgarage sowie einem eingeschossigen historischen Nebengebäude.

Das Mehrfamilienhaus ist aufgeteilt in sechs Eigentumswohnungen, die übrigen Nebengebäude bzw. baulichen Gebäude wurden als Sondernutzungsrechte unterteilt bzw. dienen als Funktionsräume (Heizungsanlage etc.)



Straßenansicht



Straßenansicht



giebelseitige Ansicht



rückwärtige Ansicht



Freifläche mit Ansicht Doppelgarage G3/A3
als Sondernutzungsrecht für ETW 3



Hof- und Freiflächen

3.5.1 Mehrfamilienhaus, allgemeine Kurzbeschreibung

Die allgemeinen Angaben wurden der Baubeschreibung entnommen.

- Baujahr: ca. 2020/2021
- Konstruktionsmerkmale: Massivbauweise, KS-Mauerwerksbau, tlw. Dachgeschoss Holzrahmenbauweise, nicht unterkellert, Innenwände tlw. Stahlbetonhalbfertigteile, tlw. Trockenbau
- Geschossigkeit: zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, geplanter Ausbau Spitzboden
- Fassade: verputzt, WDVS (Stand ENEC 2016)
- Decken: massiv
- Treppen: massiv, zweiläufiges Treppenhaus, Feinsteinbelag, Metallgeländer
- Hausflur: Alu-Hauseingangstür, Treppenhaus gestrichen
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Betondachsteine, gedämmt

Beschreibung Eigentumswohnung**Eigentumswohnung 1. OG, links (von der Straße aus gesehen), lfd. Nr. 3**

Raumaufteilung: tatsächliche Aufteilung: Diele/Stichflur, Abstellraum, WC, Bad, drei Zimmer, davon ein großer Wohnraum mit Küchenbereich, rückwärtiger Balkon

Ausstattung:

Boden: Laminat, nach Angaben des ehemaligen Bauträgers 2024 erneuert, Sanitärbereiche gefliest

Wände: verputzt, tapeziert, nach Angaben des ehemaligen Bauträgers 2024 neu gestrichen

Decken: verputzt, tapeziert

Türen: Holz, eine Glastür, große zweiflügelige Balkonschiebetür

Fenster: PVC, elektrische Rollläden

Verglasung: Dreifachverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: Gäste-WC mit: WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest
Bad mit: Wanne, bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung, Waschtisch, Boden und Wände halbhoch gefliest

Heizung: Fußbodenheizung

Balkon: Bohlenbelag, Edelstahlgeländer, blickdichte Glasabtrennung

- Gesamtzustand: überwiegend gut



Flur/Diele



ein Wohnraum



großer Wohn-/Essbereich



Gäste-WC



Bad



Balkon

3.5.2 Eingeschossiges historisches Nebengebäude

- Baujahr: nicht bekannt, vermutlich 19. Jh.
- Sanierung: Fassade straßenseitig ohne Sanierung, hofseitig, Dach- und Innenausstattung ca. 2020
- Konstruktionsmerkmale: Bruchsteinmauerwerk/Natursteinmauerwerk, überwiegend Fachwerkbauweise, tlw. Mauerwerksbau, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: tlw. verputzt, tlw. Sichtfachwerk, hofseitig instandgesetzt, straßenseitig sehr schadhaft
- Türen: Holz, Metall
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, erneuert

Raumaufteilung: diverse Abstellräume der ETW 1, 2, 4 bis 6 (nicht besichtigt):
HAR/Heizung

Ausstattung (nur HAR/Heizung)

Boden: Estrich

Wände: verputzt

Decken: verputzt

Türen: Metall

Fenster: PVC

E-Installation: über Putz

Heizung: Gastherme, BHKW (nach Angaben des WEG-Verwalters ohne Nutzung, da die Kosten der Eigentümergemeinschaft zu hoch sind), Gaskombitherme, 1.000 l Pufferspeicher

Balkon: Bohlenbelag, Edelstahlgeländer, blickdichte Glasabtrennung

- Gesamtzustand: tlw. gut, tlw. Instandsetzung (Fassade) notwendig



Straßenansicht Nebengebäude



schadhafte Fassade Nebengebäude



Hofansicht Nebengebäude



BHKW



Gastherme, Pufferspeicher

Nebengebäude

3.5.3 Doppelgarage (Sondernutzung A3/G3)

Die Doppelgarage konnte nur von außen besichtigt werden.

- Baujahr: ca. 2020
- Konstruktionsmerkmale: Fertigteilgarage
- Türen: PVC-Rollltor
- Dach: Flachdach, begrünt

Gesamtzustand: vermutlich gut



Ansicht Doppelgarage/Sondernutzungsrecht ETW 3

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde, aufgrund der geänderten Raumstruktur aus den aktuellen Angaben des ehemaligen Bauträgers übernommen. Da der Balkon deutlich größer gegenüber der Baugenehmigung errichtet wurde und die Bauverwaltung eine Rückbauverfügung ggf. erlassen wird, erfolgt lediglich der Ansatz der Grundfläche des Balkons entsprechend der Baugenehmigung mit rd. 1,80 m² (entsprechend der rechtsverbindlichen und höchststrichterlichen Rechtsprechung und der Wohnflächenverordnung, sind nur 25 % der Grundfläche des Balkons bei der Wohnfläche zu berücksichtigen).

Diele:	9,34 m ²
Abstellraum:	1,66 m ²
Zimmer:	8,61 m ²
Zimmer:	48,11 m ²
Zimmer:	16,15 m ²
WC:	3,02 m ²
Bad:	7,12 m ²
Balkon:	3,60 m ²
ca.	95,81 m ²

Die nach Plausibilisierung angesetzte Mietfläche basiert auf den vorliegenden Planunterlagen / Flächenberechnungen. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	westlich offensichtlich Grenzbebauung (Carport, Doppelgarage), nordwestlich Grenzbebauung, tlw. Metalleinzäunung, straßenseitig Grenzbebauung bzw. ohne und geringfügig Natursteinmauer, nördlich massive Mauer, erneuert
Freiflächen:	Gemeinschaftsflächen fast vollständig befestigt ca. 2019, tlw. Grünflächen (Sondernutzungsflächen der Eigentumswohnungen Nr. 1 und Nr. 2)

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstücks und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Üblicherweise wird die Wertermittlung von Eigentumswohnungen in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren durchgeführt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt bzw. anhand von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren. Zur Unterstützung der Ergebnisse wird weiterhin das Ertragswertverfahren (§ 27 bis § 34 ImmoWertV) herangezogen.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Für die Eigentumswohnung wird noch eine Restnutzungsdauer von 65 Jahren eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichende Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Im vorliegenden Fall weist der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Erfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	183015
Bodenrichtwert:	250,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd dreieckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 56 m

Tiefe: bis ca. 36 m

Geländeprofil: überwiegend eben

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

Bodenwertanteil ETW 3:

$$1.182 \text{ m}^2 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 174,17/1.000 \quad = \quad 51.467,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

Bei Eigentumswohnungen wird der Einfluss des Bodenwertes indirekt über Lagefaktoren berücksichtigt.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung § 27 bis § 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden zuletzt im Jahr 2022 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen für die Berichtsjahre 2019 bis 2021 getrennt nach Baujahresgruppen veröffentlicht.

Danach wurde für Eigentumswohnungen für Baujahre ab 1991 und für das Jahr 2021 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,70 % (Bandbreite zwischen 0,70 % bis 2,90 %) angegeben.

Die dieser Stichprobe zu Grunde liegenden durchschnittlichen wesentlichen Einflussparameter werden danach wie folgt angegeben:

Baujahr:	1997
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Nettokaltmiete:	7,23 €/m ²
Bodenrichtwertniveau:	270,00 €/m ²
bereinigter Kaufpreis/m ² :	2.299,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	52

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Die wirtschaftliche und konjunkturelle Lage hat sich gegenüber diesem Bewertungszeitraum deutlich verändert.

Insbesondere das seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), wurden bei dieser Auswertung nicht abgebildet.

Diese Entwicklung zeigt sich exemplarisch in der Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Erfurt 2022 bezogen ebenfalls auf den Berichtszeitraum von 2021, wies einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser von 0,90 % aus. Im Grundstücksmarktbericht 2024 wurde für den Berichtszeitraum 2023 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % ermittelt. Die Kaufpreiszahlen gingen ebenfalls deutlich zurück (2021 mit 44 auswertbaren Kauffällen und 2023 mit 20 auswertbaren Kauffällen).

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

Die steil angestiegenen Baukosten für Neubauten bzw. Sanierungen wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes bis 2021 abgefedert. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit über mögliche weitere zukünftigen Restriktionen sowie den negativen wirtschaftlichen Prognosen (hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes).

Diese Kauf- und Neubauzurückhaltung, in Verbindung mit dem fehlenden weiteren Angebot von neu errichteten Eigentumswohnungen mit einem guten bis sehr guten Standard, erhöhen im Gegenzug die Nachfrage nach derartigen Eigentumswohnungen.

Unter Berücksichtigung dieser Gemengelage, in Verbindung mit dem angesetzten Mietniveau, wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % eingeschätzt.

Bei diesem Ansatz wird auch indirekt mit berücksichtigt, dass aktuell nicht bekannt ist, welche konkreten Auflagen durch die Bauverwaltung in Bezug auf einen möglichen Teilrückbau des Balkons der Eigentumswohnung erfolgen könnte.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten

Die strukturellen Konjunkturaussichten sind als gut bis tlw. sehr gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Erfurt, April 2025 ca. 6,3 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 93,8 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
- Entwicklung (2022 von 215.090 Einw.) bis 2042 + 0,3 %
- Altersstruktur:
Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 23,1 % $\triangle$ 49.670 Einwohner

Prognose im Jahr 2042: ca. 24,5 % $\triangle$ 52.830 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 1,5 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 14.06.2024, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Erfurt wie folgt:

- eingestuft als Demografiety 7: Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022, wird die Stadt Erfurt wie folgt eingestuft:

- ausgeglichener Chancen-Risiko Mix der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- besonders hervorzuheben sind dabei die Indikatoren Dynamik (Platz 41) und Wirtschaft/Arbeitsmarkt (Platz 48)
- hingegen befindet sich die Stadt in den Wettbewerb/Teilbereichen Innovation nur auf Platz 372 und Wohlstand/Soziale Lage lediglich auf Platz 321

Stadtteilangaben

Der Stadtteil Gispersleben kennzeichnet sich lt. Internetseite der Stadt Erfurt (Stand 31.12.2024) wie folgt:

- Einwohner	4.678 Einwohner
- Ausländer	422
- Durchschnittsalter	47,1 Jahre
- Haushalte	1.991 (Stand 31.12.2018)

4.5.3 Ertragsansätze

Die Eigentumswohnung wird aktuell nicht genutzt und steht leer. Es werden daher bei der weiteren Wertermittlung gem. § 27 (1) nachhaltig erzielbare Erträge aus dem Vergleich mit dem örtlichen und dem nach wirtschaftlicher Struktur vergleichbaren Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

Im noch aktuellen Mietspiegel der Stadt Erfurt (gültig seit 01.07.2022 ursprünglich bis 30.06.2024, lt. Beschluss der Stadt bis 30.06.2025 verlängert) werden folgende ortsübliche Vergleichsmieten ausgewiesen:

Wohnflächen zwischen 25,00 m² bis rd. 129,99,00 m² für Wohnraum mit Baujahr ab 2016 bis 2021: - 9,50 €/m² bis 13,10 €/m²

Der Erfurter Mietspiegel weist weiterhin keine Lagefaktoren aus, die Angaben über die Mietspannen werden alle für mittlere Wohnlagen angegeben.

Quantifizierbare Zu- oder Abschläge sind im Erfurter Mietspiegel ebenfalls nicht ausgewiesen.

Seit dem 01.10.2019 gilt eine Kappungsgrenze für Bestandsmieten von 15 % bezogen auf drei Jahre (verlängert bis 09/2024). Die Mietpreisbremse für Neuvertragsmieten gilt bis 2025 (max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete).

Im IVD-Mietspiegel Thüringen 2024/2025 werden für Erfurt folgende Mietpreise für Wohnungen, angegeben:

Wohnungen, Bestand:

mittlerer Wohnwert:	8,50 €/m ²
guter Wohnwert:	9,00 €/m ²
sehr guter Wohnwert:	11,50 €/m ²

Wohnungen, Neubau:

mittlerer Wohnwert:	10,00 €/m ²
guter Wohnwert:	12,00 €/m ²
sehr guter Wohnwert:	13,00 €/m ²

In der aktuellen Veröffentlichung des Maklerhauses Engels & Völkers (Marktreport 2025) wird für das 2. Halbjahr 2024 eine Angebotsmiete für den Standort Gispersleben von durchschnittlich 12,55 €/m² für Neubauten und für Bestandsmieten maximal 11,50 €/m² angegeben.

Entsprechend der vorliegenden aktuellen Wohnlagenkarte 2024 des Gutachterausschusses Erfurt, wird der Bereich Gispersleben als mittlere Wohnlage ausgewiesen.

Das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) haben die durch die Niedrigzinsphase Finanzierungsmöglichkeiten von Eigentumswohnungen für breitere Bevölkerungsschichten, aber auch den Bau von Mehrfamilienhäusern durch institutionelle Investoren abrupt beendet.

Das Transaktionsvolumen ist seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen.

Somit besteht auf dem Wohnungsmarkt eine hohe Nachfrage bei geringem Angebot, in Verbindung mit deutlich steigenden Mietpreisen.

Unter Berücksichtigung der mittleren Lage, des vorhandenen Neubaustandards, der vorhandenen Doppelgarage, in Verbindung mit der insgesamt guten Nachfrage nach derartigen Wohnungen, wird ein marktkonformer Nettomietzins von 11,50 €/m² eingeschätzt.

Die Höhe des eingeschätzten Liegenschaftszinssatzes korrespondiert dabei mit dieser marktkonformen Nettokaltmiete.

Für die Garage/Abstellraum wird ein Mietansatz von 80,00 € berücksichtigt.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2025) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	429,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:	4,00 %

4.5.5 Ertragswertberechnung

Gebäude	Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
1.OG	ca. 95,81	11,50	1.101,82 €
Gesamtfläche	95,81		
Sondernutzungsrecht Garage/Abstellraum			80,00 €
Monatsertrag			1.181,82 €
Jahresertrag			14.181,78 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	429,00 €	x 1 WE	429,00 €
Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	x 95,81 m ²	1.341,34 €
Mietausfallwagnis	14.181,78 €	x 4%	567,27 €
Bewirtschaftungskosten			2.337,61 €
Jahresertrag			14.181,78 €
./. Bewirtschaftungskosten			-2.337,61 €
entspricht	16,48 %		
jährlicher Reinertrag			11.844,17 €
./. Bodenwertverzinsung	51.467,00 €	x 3,25 %	-1.672,68 €
Gebäudereinertrag			10.171,49 €
Restnutzungsdauer	65		
Liegenschaftszinssatz	3,25		
Barwertfaktor			26,92
Gebäudeertragswert			273.826,57 €
Bodenwert			51.467,00 €
Ertragswert			325.293,57 €
		rd.	325.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	22,94	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	3,82	
Bodenwertanteil am Ertragswert	15,82	
Quadratmeterpreis in €/m ²	3.395,19	

4.5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Besonderheiten im Gemeinschaftseigentum

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung bestehen folgende Besonderheiten für das Gemeinschaftseigentum.

Das Gemeinschaftseigentum wurde bisher aufgrund diverser Mängel und notwendiger Nacharbeiten nicht abgenommen. Durch den geplanten Ausbau des Spitzbodens verändern sich auch die jeweiligen Miteigentumsanteile. Eine Neuberechnung der tatsächlichen Wohnfläche soll daher erfolgen.

Inwieweit die fehlende Baugenehmigung, in Verbindung mit ggf. Rückbauten von Balkonen und Anbauten notwendig werden könnte, ist nicht bekannt. Das BHK wurde aufgrund von hohen Kosten abgeschaltet.

Eine nennenswerte Instandhaltungsrücklage existiert bisher nicht.

Aufgrund dieser Unwägbarkeiten, erfolgt ein Abschlag von 5 % auf den marktangepassten Ertragswert.

$$325.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 5 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 16.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:	325.000,00 €
Abschlag Besonderheiten Gemeinschaftseigentum: -	16.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:	309.000,00 €

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen 2024 bezogen auf den Berichtszeitraum 2022 bis 2023 veröffentlicht.

Danach wurde bezogen auf eine Wohnungsgröße zwischen 81 m² bis 110 m² und einem Baujahr ab 2005 für mittlere Lage, Altstadt und Vorstadt ein Durchschnittswert von 3.490,00 €/m² angegeben.

Für die angehängten Ortsteile mit mittlerem Lagefaktor konnten keine Datensätze bzw. tatsächlich auswertbare Verkäufe angegeben werden.

Bei einer für eine Eigennutzung prädestinierte Eigentumswohnung erfolgt ein Zuschlag von 210,00 €/m². Somit würde der Vergleichsfaktor für eine derartige Eigentumswohnung 3.700,00 €/m² betragen. Da diese Vergleichsfaktoren nur einen groben Wertrahmen abstecken und die zu bewertende Eigentumswohnung deutliche Abweichungen gegenüber diesen Angaben aufweist, erfolgte beim Gutachterausschuss Erfurt ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- Eigentumswohnungen
- Neubauten ab 2018
- Wohnfläche zwischen ca. 80 m² bis ca. 120 m²
- Kauffälle ab 2022

Der Gutachterausschuss Erfurt konnte bezogen auf diese Prämissen lediglich drei Datensätze angeben.

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser drei Verkäufe (bei Wohnungsgrößen zwischen 88 m² bis 110 m²) wurde dabei mit rd. 4.100,00 €/m² angegeben. Diese drei Kauffälle sind aber alle im Altstadtbereich bzw. in sehr guten Wohnlagen erzielt worden.

Eine unmittelbare Vergleichbarkeit bzw. Ableitung anhand dieser Verkäufe ist daher aufgrund der geringen Datenanzahl und der deutlich abweichenden Lagefaktoren nicht möglich.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 99091 Erfurt-Gispersleben, Gubener Straße 22, Eigentumswohnung Nr. 3 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

309.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

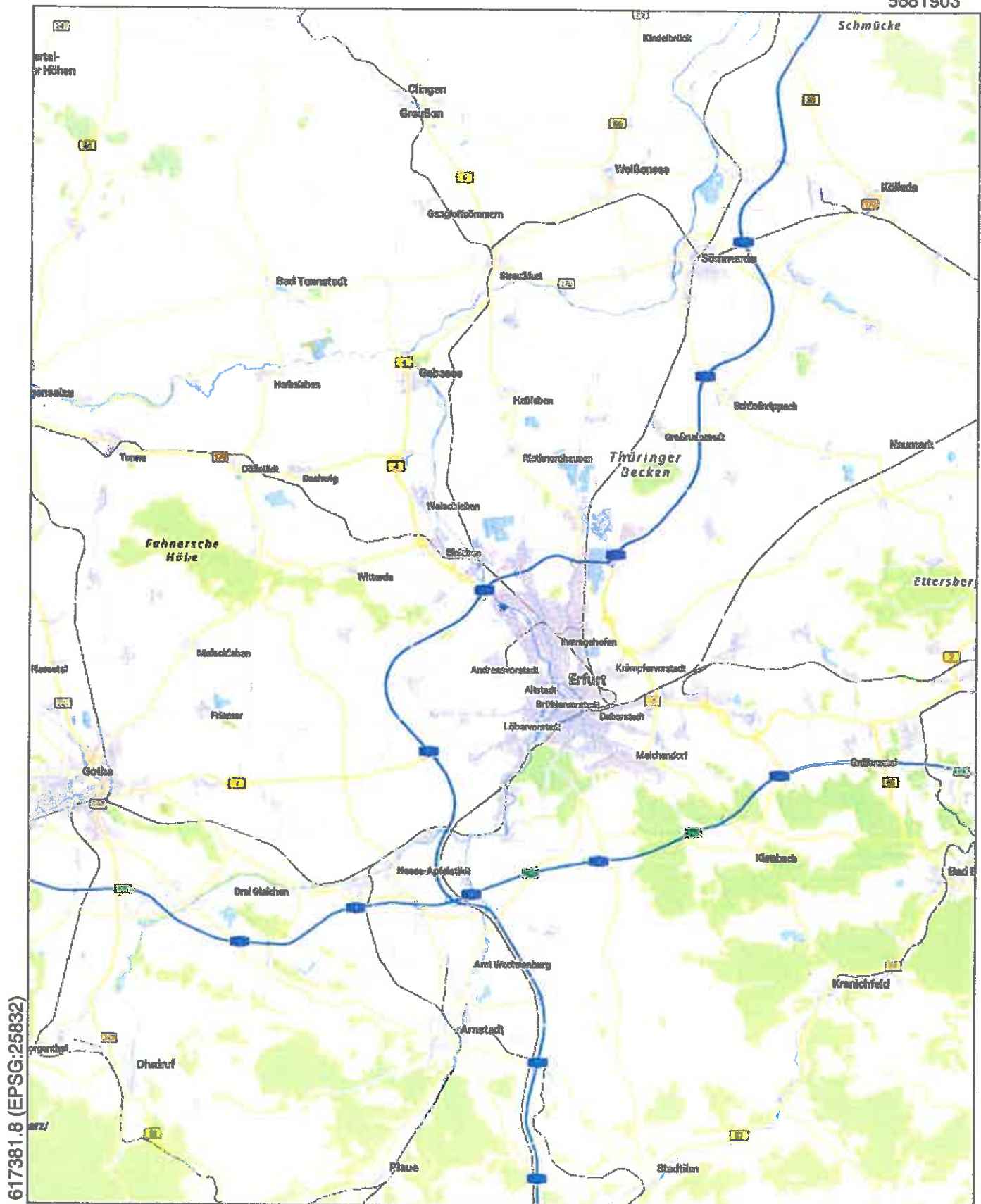

Dorothea Schneider

Erfurt, 05.05.2025

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



5681903



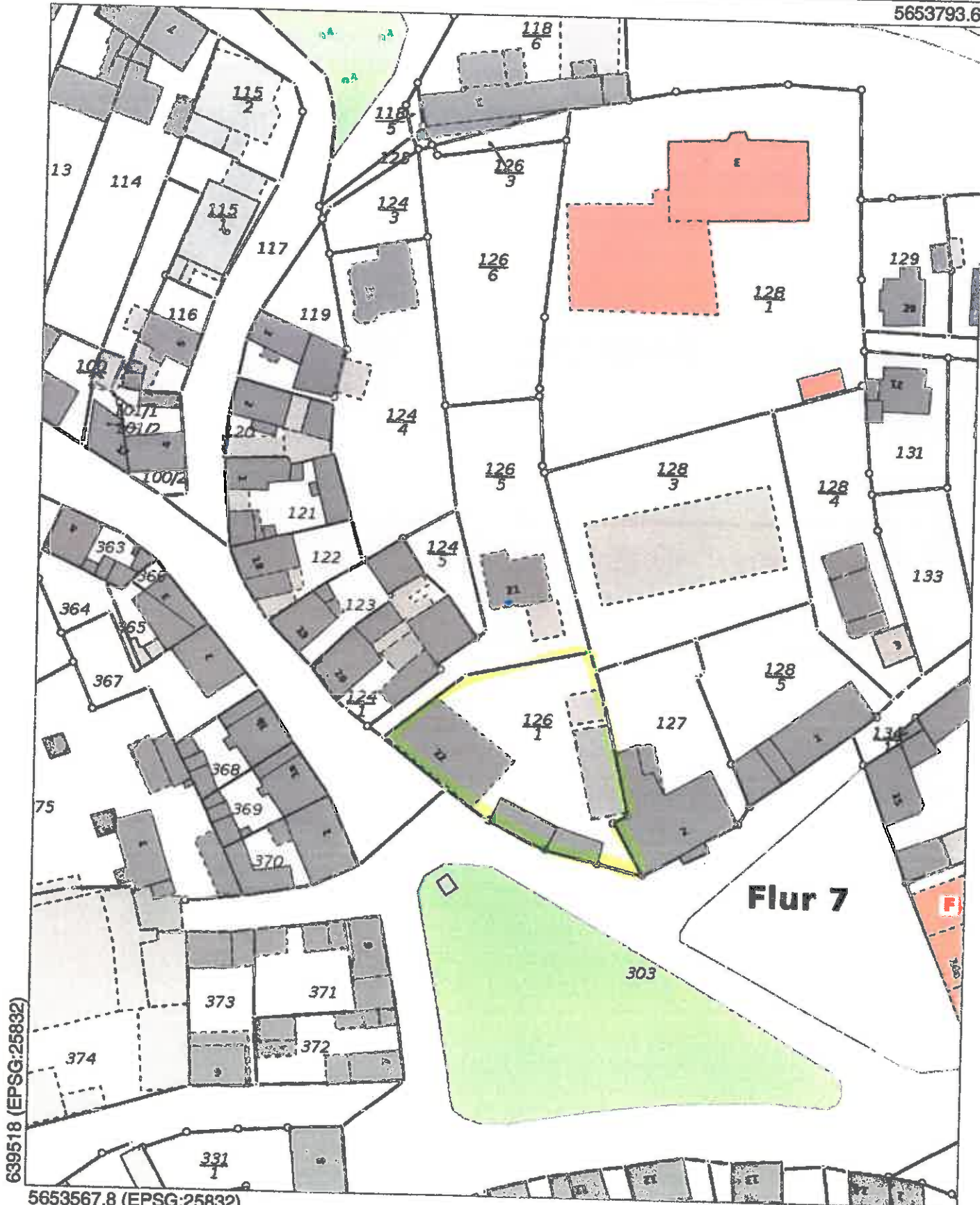
5654809.6



638717.9 (EPSG:25832)

5652551.8 (EPSG:25832)

5653793.6



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

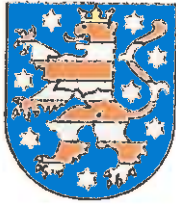
5653793.6



639518 (EPSG:25832)

5653567.8 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-255, E-Mail: gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Erfurt
Gispersleben-Killani

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

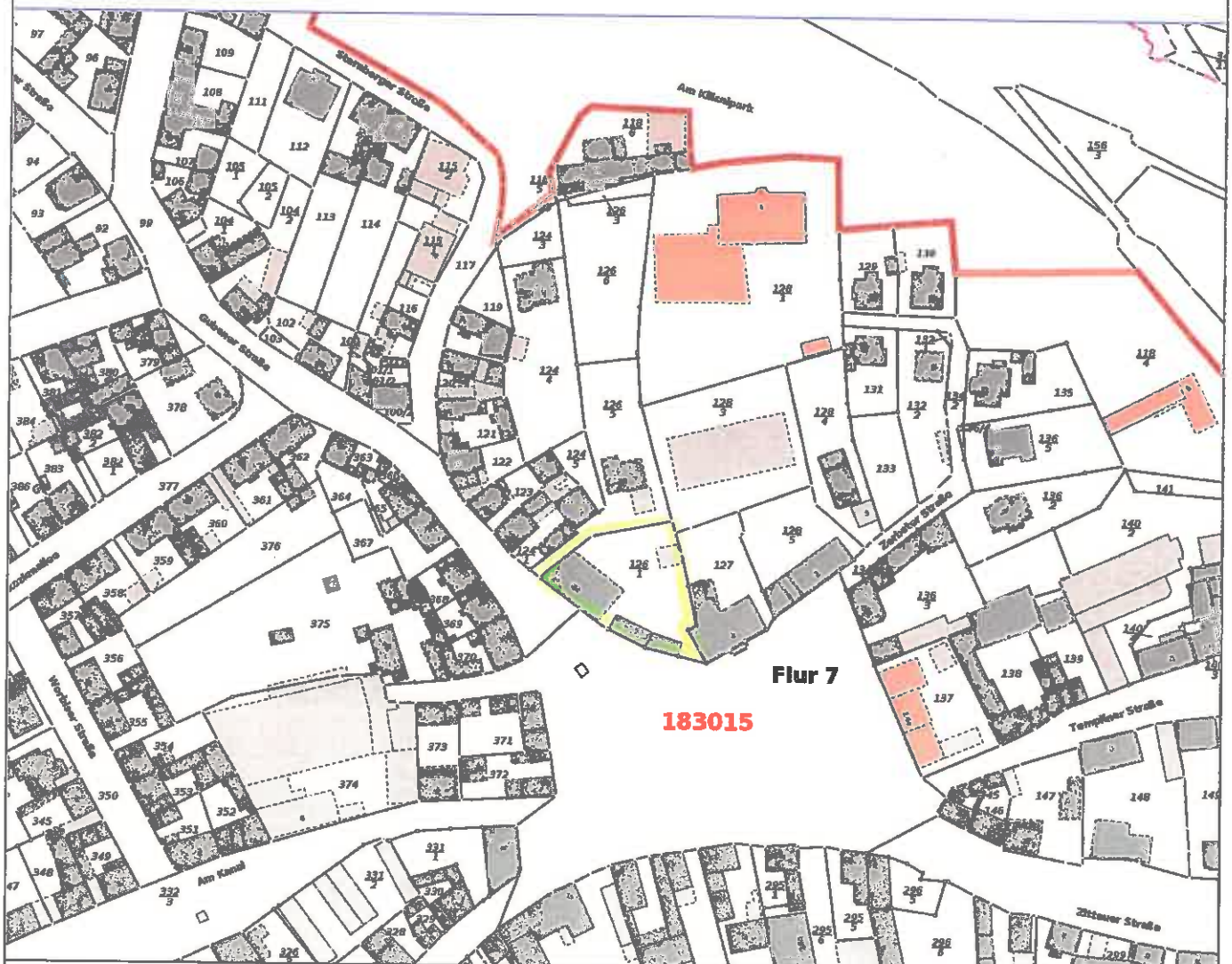
183015
250
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

Mischgebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser



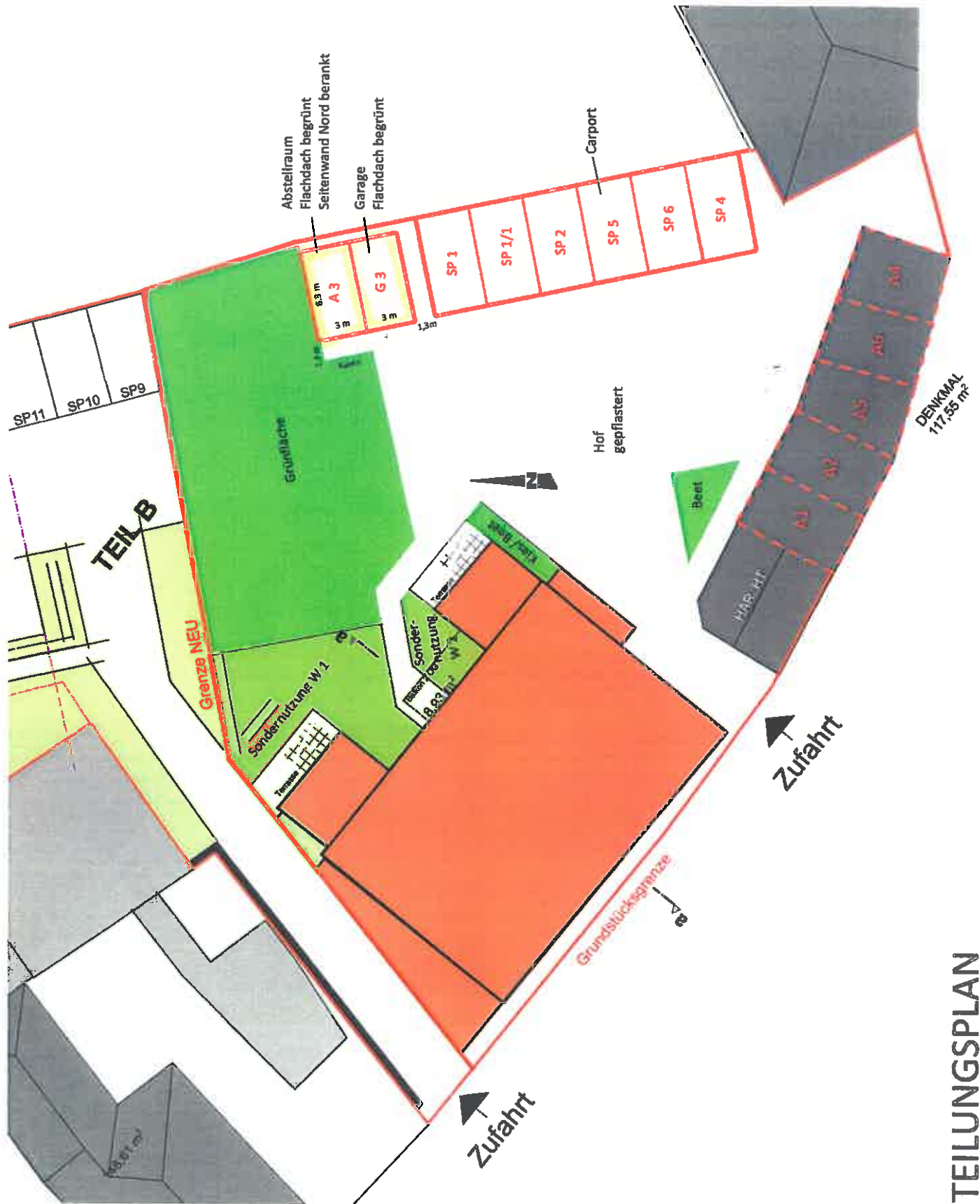
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
03.04.2025



TEILUNGSPLAN

**ALLE ANGABEN ZUM GEBÄUDE
SIND DER BESTEHENDEN PLANUNG
(BAUGENEHMIGUNG V8507 / 2019-2)
ENTNOMMEN**

D-A-X Hochbau KG

Blumenstr. 70, 99092 Erfurt

Mobil: 0152 - 5313949

Mehrfamilienhaus mit GWE

VERGRÖßERUNG WINTERGARTEN

99091 Erfurt-Gispersleben

Flur 7, FlurSt. 126/1

Bauantrag

Grundriss Obergeschoss

14.10.2020

1065557

• BROADENING THE

4/25/2013

apl. Ing. (FH) Architekt René Schröder

Young Living

Quant

Wang, W. & Wang, W.

10/2/2017

2018.10.25

Date: / /

2.9

09.01.05

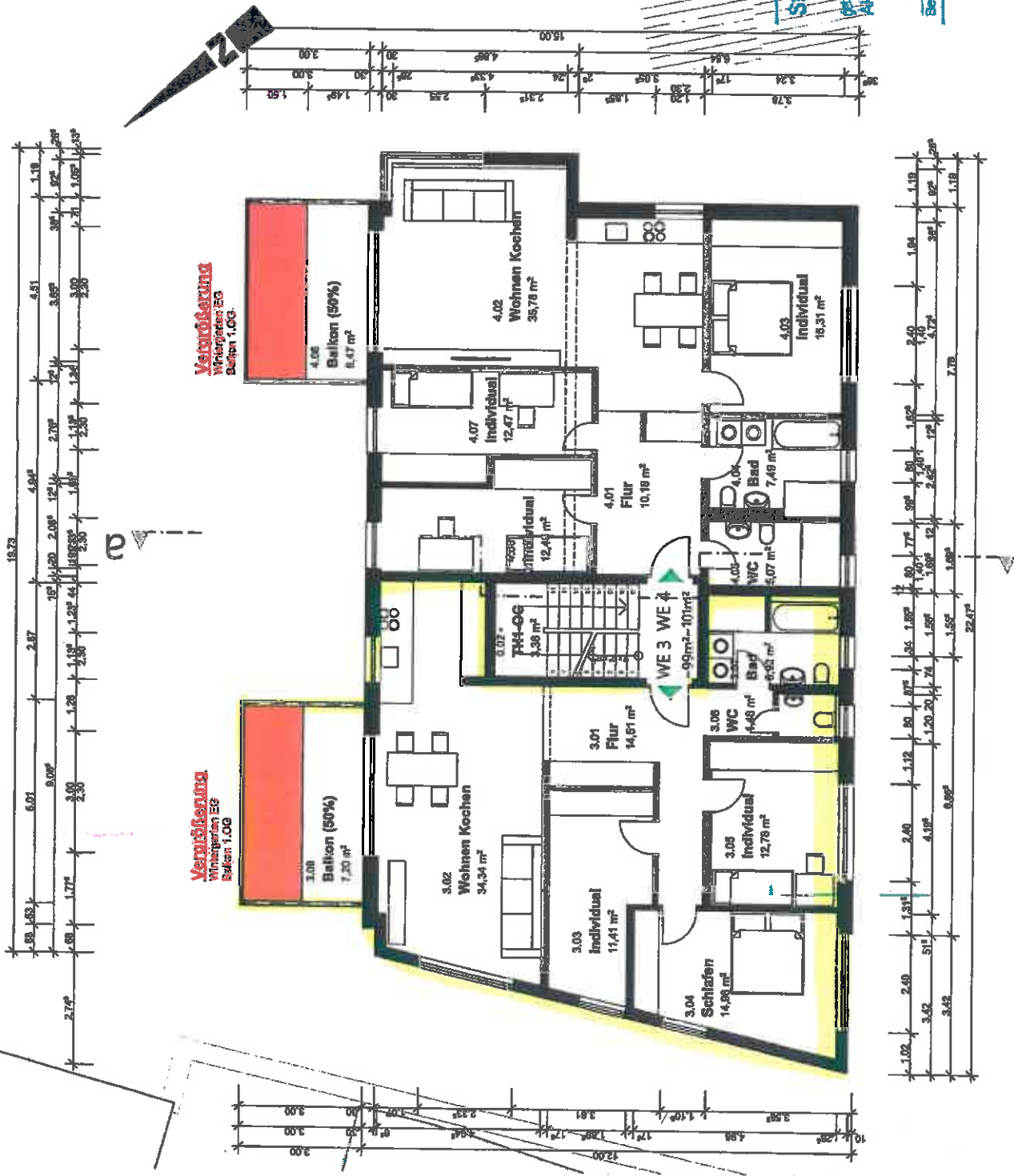
Stempel, Unterschrift, Entwurf:

Schwielke-Scholl-Stf 71

7095 Erfurt

tel: 0179 9025468
web: www.merseyside.gov.uk

TIR



Grundriss lt. Baugenehmigung

Diese Ergebnisse sind nur in Verbindung mit dem (amtlichen) Luggplan, der der zugehörigen Stadt, dem Brandschutzkonzept, der Einfriedungsanordnung und dem Wärmeschutznachweis zu verwenden, zugrundeliegende Höhenabzüge sind informell dem Luggplan entnommen. Alle Höhenangaben sind - wenn nicht anders gekennzeichnet - in Metern!

D-A-X Hochbau KG

SGF Dr. Werner Held
Blumenstr. 70, 99092 Erfurt
Tel.: 0361 - 65496303
Mobil: 0152 - 53139494

PROJEKT:

Neubau Mehrfamilienhaus mit 6WE und freistehendes Einzelhaus bestehend aus Senioren-WG und Büronutzung
Gubener Str 21
99091 Erfurt-Gisperleben
Flur 7, FlurSt. 128

Abgeschlossenheit 1. Tekur

Grundriss Obergeschoss

STATUS: 24.10.2017

ASSISTANT:

1003

ERFASSEN:

ipl. Ing. (FH) Architekt Maik Trautwein
ipl. Ing. (FH) Architekt René Schröder

Stamm, Stempel, Unterschrift Entwerfer: 1988

TEXT:



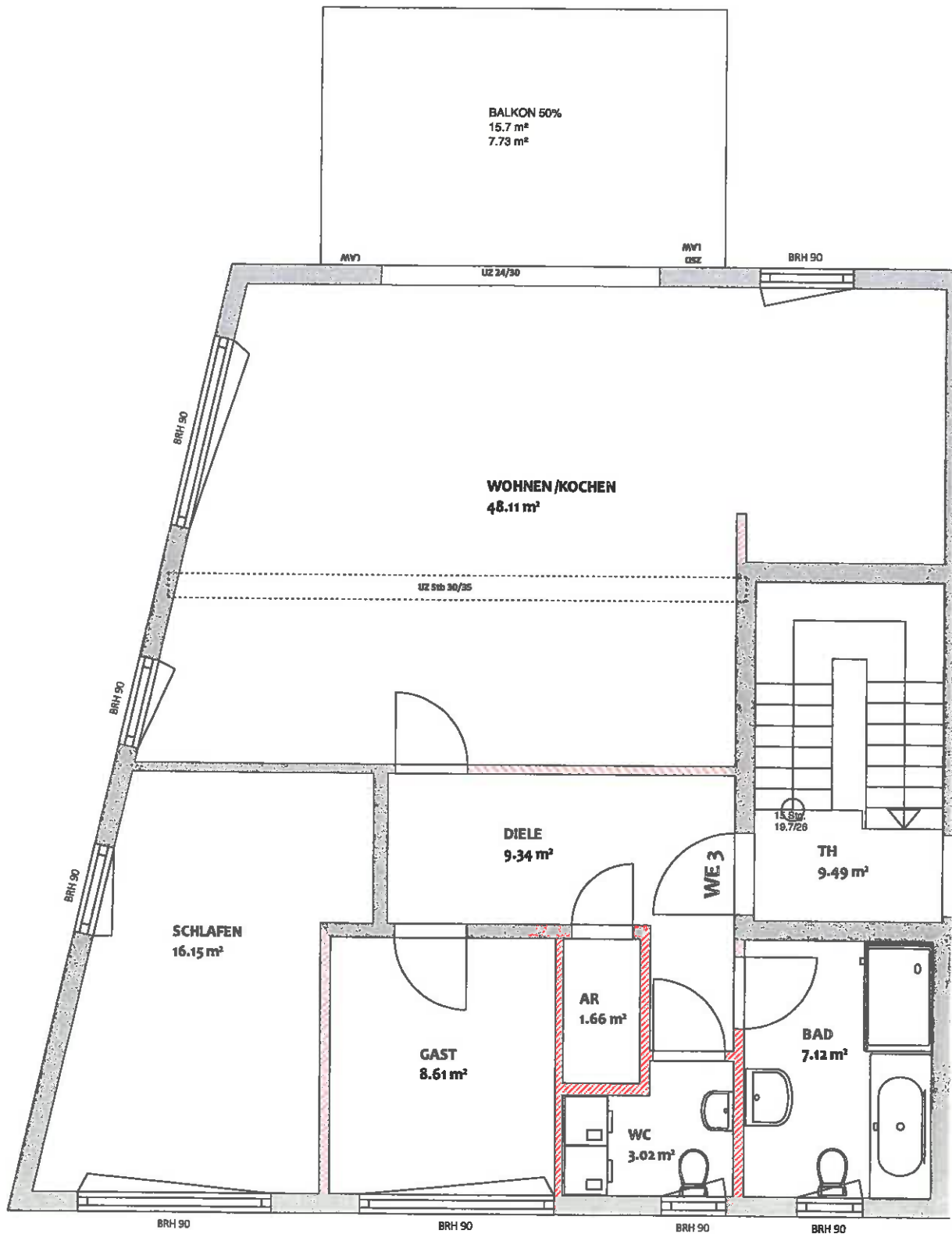
TRAUTWEIN ARCHITEKTEN

Barbarossahof 19
99092 Erfurt
Telefon 0361-6002270
Fax 0361-6002269



Grundriss lt. Abgeschlossenheit

Grundriss



Grundriss tatsächliche Raumaufteilung

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 09.11.2033

Registriernummer ²

TH-2023-004803129

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus			
Adresse	Gubener Str. 22, 99091 Erfurt			
Gebäudeteil ²	Gesamt			
Baujahr Gebäude ³	2020			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2020			
Anzahl Wohnungen	6			
Gebäudenutzfläche (An)	688,80 m ²	☒ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf			

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(Energieberater)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

10.11.2023

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2023-004803129
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent /(m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
	%	%

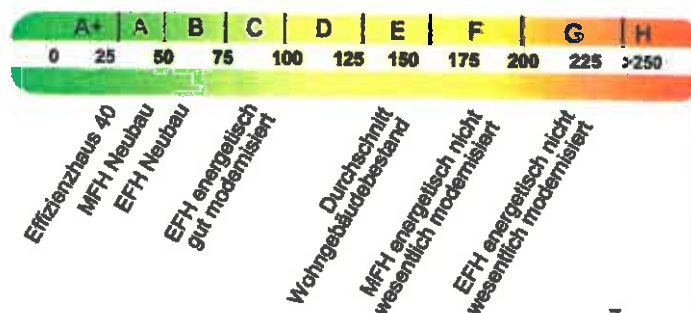
Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

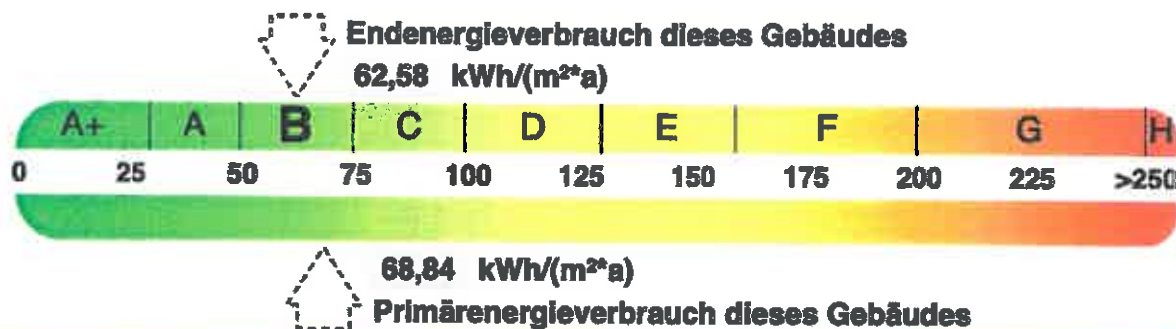
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2023-004803129
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 15,02 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

62,58
kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.05.2019	30.04.2022	Erdgas	1,10	120634,23	21714,16	98920,07	1,09

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² TH-2023-004803129
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudetitel – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudetitel zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetitel“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeuerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

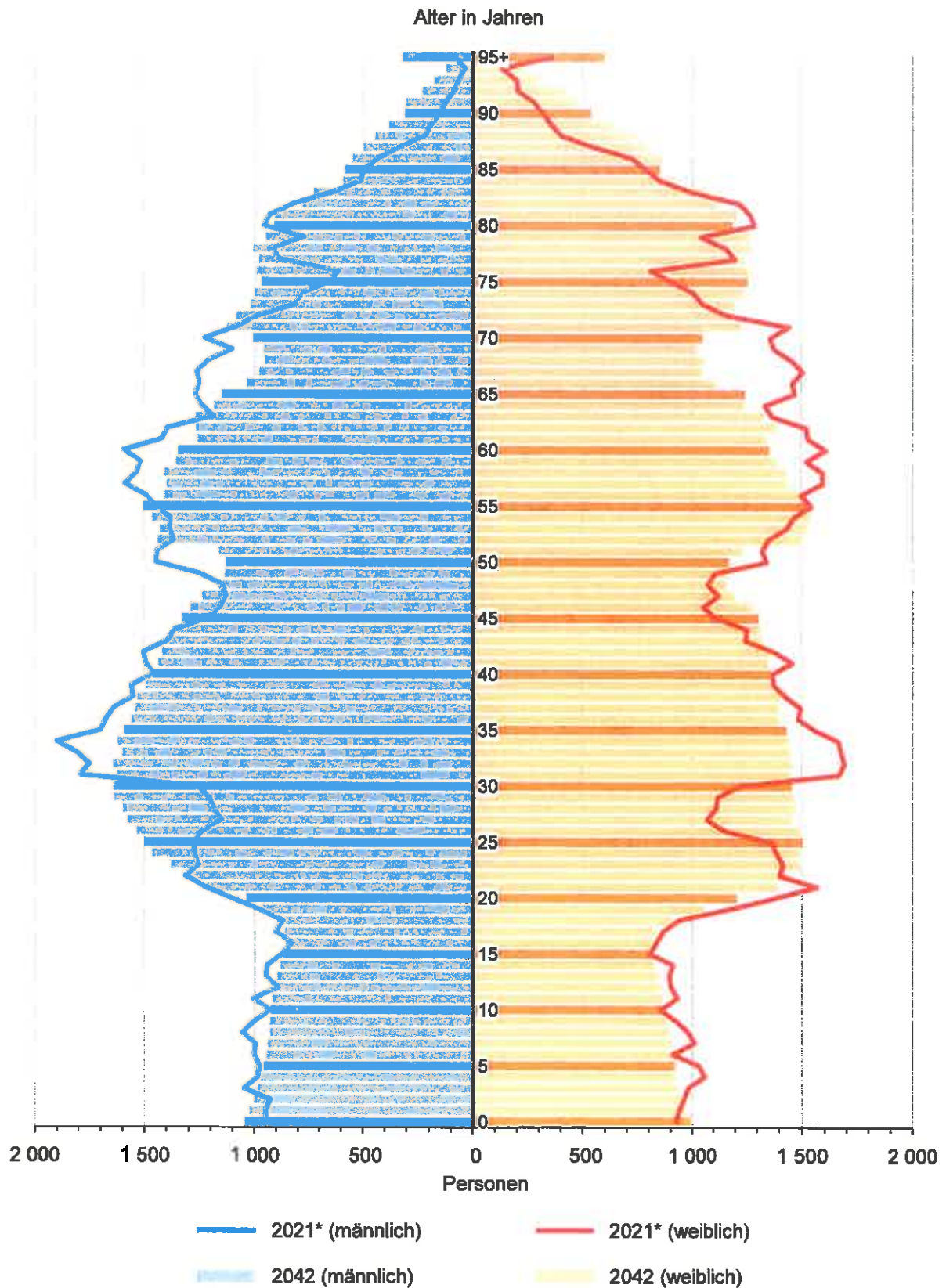
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Kreisfreie Stadt Erfurt



* IST-Werte des Jahres 2021

Thüringer Landesamt für Statistik